

県営住宅整備事業について

2023.10.12

宮崎県県土整備部建築住宅課

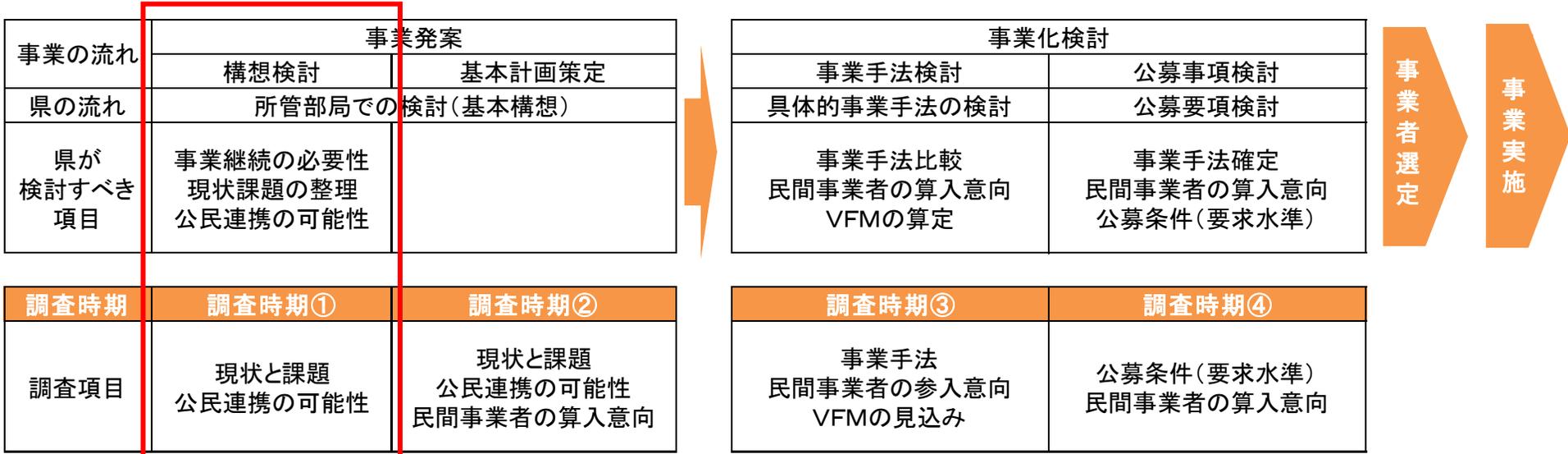
- 1 県営住宅整備事業におけるPFI事業の進捗状況
- 2 県営住宅の現状と課題
- 3 宮崎県営住宅長寿命化計画
- 4 再整備事業構想の概要
- 5 民間事業者との意見交換に期待すること

県営住宅整備事業におけるPFI事業の進捗状況

- 令和4年度に県営住宅3団地の建替事業について基本構想を策定
- PFI事業導入の可能性調査を実施
- 今後、基本構想、可能性調査の結果を庁内PFI検討会議に報告し、事業計画についてコンセンサスを得る

民間事業者との意見交換等を通して、事業に対するアイデアや意見を把握

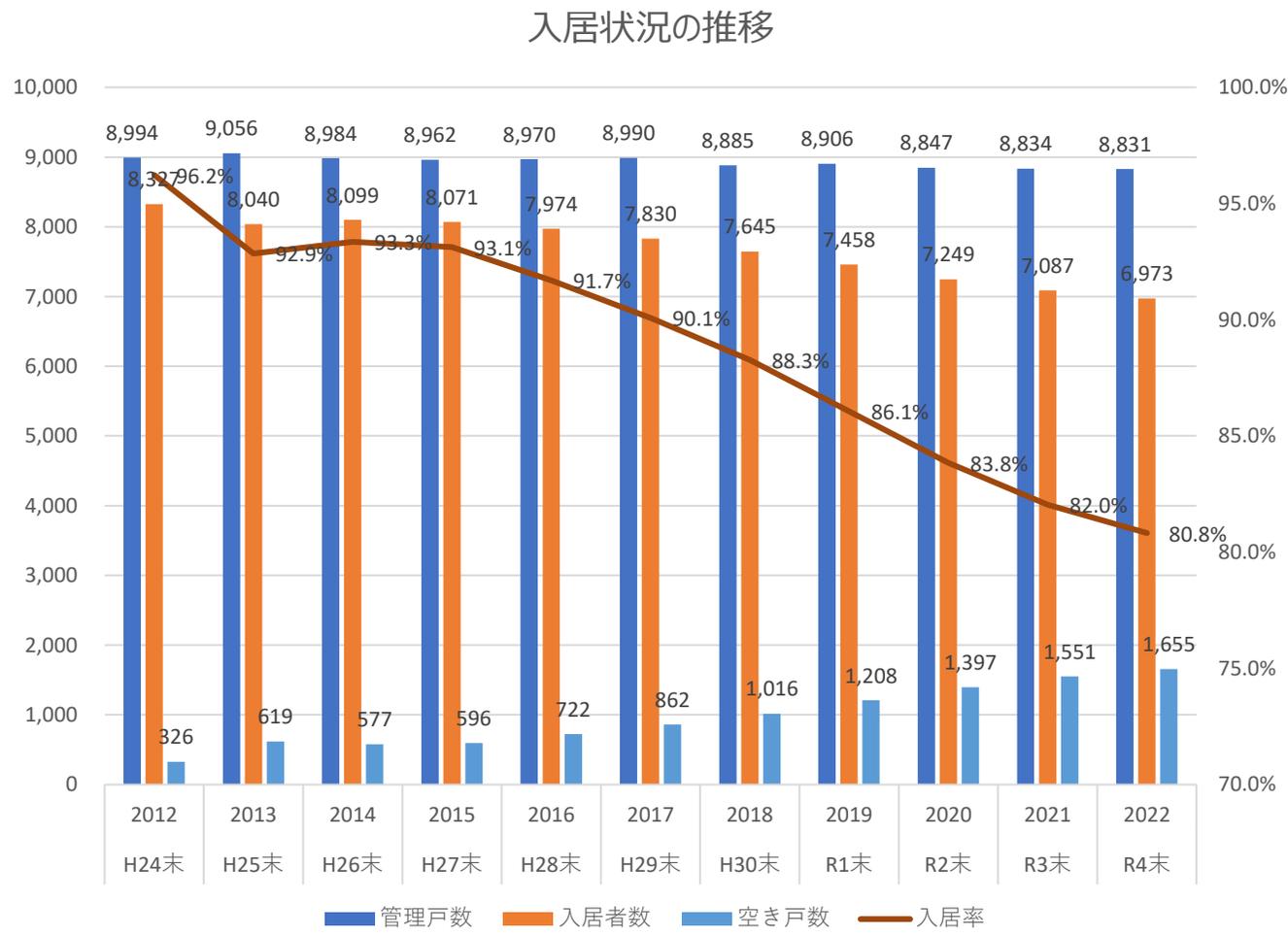
現段階



今回の意見交換のタイミングは、事業発案段階で調査時期①の市場調査に該当します。今後、事業化検討でも、市場調査を民間事業者との意見交換を重ねていきます。

県営住宅の現状と課題

○管理戸数、入居者数、空き戸数、入居率の推移

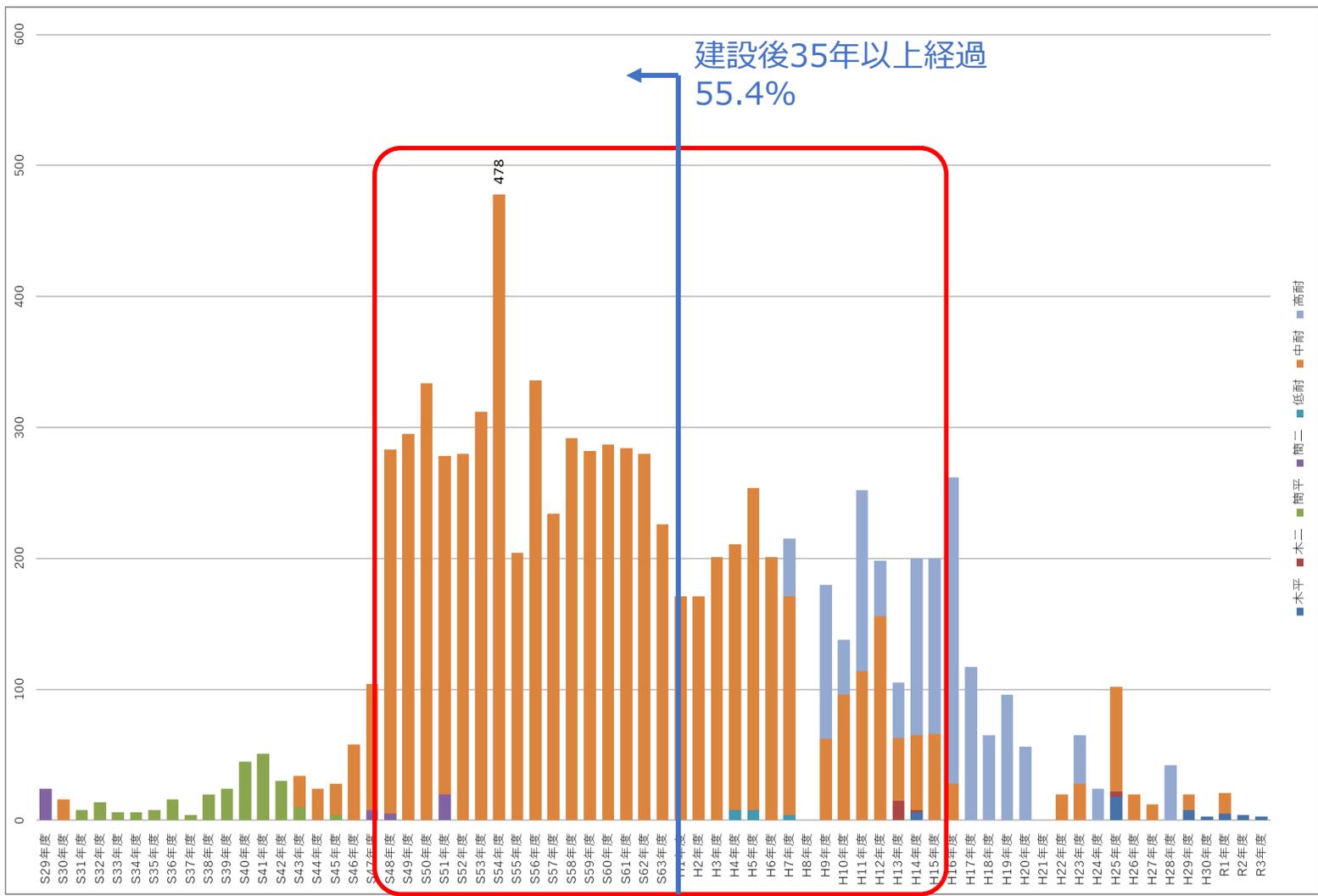


10年間の推移状況

- 管理戸数は163戸減少
入居戸数は1,354戸減少
- 空き戸数は約 5 倍に増加
(326戸 → 1,655戸)
- 入居率は15.4%減少
(96.2% → 80.8%)
5戸に1戸が空き住戸
- 応募倍率は4.6倍から2.0倍
に減少 ※グラフなし
- 入居者の世代構成は
0～30代は半減
60～70代は約 2 割増加
※グラフなし

県営住宅の現状と課題

○建設戸数の推移



建設戸数の推移状況

- ・昭和40年代後半から平成10年代前半に中層耐火構造の階段室型住棟（オレンジ色）を大量に建設している
- ・中層耐火構造の耐用年数は70年であり、耐用年数の過半（35年）を超える戸数が半数以上を占める
- ・階段室型住棟は、改修によるエレベーターの設置が困難であり、住戸内・共用部をバリアフリーするには建替が必要となる

県営住宅の現状と課題

○県営住宅の課題

- ◇ 人口減少、少子高齢化が県営住宅にも影響
今後さらに需要が減少し、応募倍率も低下し、空き住戸が増加
- ◇ 入居者が高齢化し、コミュニティ活動が低下
共同生活の環境維持が困難
- ◇ 住戸は世帯向けタイプが多く、現在の居住ニーズにミスマッチ
単身者の受入れが困難
- ◇ 今後、建替や改修が必要な住棟が集中
予算の確保や事業量の平準化が必要

宮崎県営住宅長寿命化計画

○計画の背景

- 平成23年3月 「宮崎県営住宅長寿命化計画」を策定
- 平成28年9月 「宮崎県公共施設等総合管理計画」の個別計画として位置付け
- 令和4年6月 「宮崎県営住宅長寿命化計画」を改定 ※現計画

○計画の目的

現在ある県営住宅ストックを適切に維持管理し、県営住宅の有効活用を図ることにより、ストックの長寿命化とライフサイクルコストの縮減を目指す

○基本目標 **公営住宅におけるセーフティネットの充実**

○基本施策

- 1 統廃合等の推進による効率的な管理の実現
- 2 バリアフリー化などの改善等の推進による高齢者・障がい者等が安全・安心に暮らせる環境の整備
- 3 予防保全の観点に基づく効果的・効率的な維持管理の実施
- 4 **建替え及び用途廃止に伴う余剰地活用における民間活力の導入検討**

○事業手法

管理戸数8,834戸（令和3年度末）の計画期間（令和4年度～令和13年度）における事業実施予定

- ①新規整備：0戸
- ②維持管理：7,663戸（計画修繕2,276戸、改善事業5,387戸）
- ③建替：506戸（6団地24棟）
- ④用途廃止：313戸（78棟）

再整備事業構想の概要

○構想対象団地①の概要

項目	概要
所在地	宮崎県延岡市
敷地面積	42,895.41㎡ （想定される余剰地面積 約3,600㎡）
土地利用上の制約	第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 準防火地域 日影規制 4h 2.5h GL+4m
所有者	土地：宮崎県 建物：宮崎県
計画戸数	270戸程度（現354戸）
周辺施設	商業施設（スーパーマーケット、コンビニエンスストア） 小学校 子育て施設（幼稚園 2 箇所、保育園 1 箇所） 病院（3 箇所） 介護サービス施設（多数）
対象地周辺のイメージ	県住宅供給公社が開発した市南部に位置する大規模団地 戸建住宅と集合住宅のエリアと利便施設が計画的に配置されている
その他	周辺の市営住宅では団地の集約建替事業を実施中

再整備事業構想の概要

○構想対象団地②の概要

項目	概要
所在地	宮崎県宮崎市
敷地面積	40,028.14㎡（余剰地あり）
土地利用上の制約	第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 22条地域 緑地率 30%以上 日影規制 4h 2.5h GL+4m
所有者	土地：宮崎県 建物：宮崎県
計画戸数	330～340戸程度（現510戸）
周辺施設	商業施設（スーパーマーケット、コンビニエンスストア） 小学校、中学校 子育て施設（保育園 3 箇所）
対象地周辺のイメージ	県住宅供給公社が開発した市西部に位置する大規模団地 戸建住宅と集合住宅のエリアと利便施設が計画的に配置されている
その他	病院、介護福祉施設が団地内にはない

再整備事業構想の概要

○構想対象団地③の概要

項目	概要
所在地	宮崎県宮崎市
敷地面積	19,350.01㎡（余剰地あり）
土地利用上の制約	第二種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率200% 22条地域 緑地率 30%以上 日影規制 4h 2.5h GL+4m
所有者	土地：宮崎県 建物：宮崎県
計画戸数	235戸程度（現235戸、うち140戸整備済み）
周辺施設	商業施設（スーパーマーケット、コンビニエンスストアなど多数） 小学校、中学校 子育て施設（幼稚園、保育園など多数） 病院（多数） 介護サービス施設（多数）
対象地周辺のイメージ	市東部に位置する既成住宅地内の中規模団地 JR宮崎駅の東側に位置し、周辺には利便施設が多数立地している
その他	周辺道路が狭小。1km圏内に公営住宅なし。

再整備事業構想の概要

○PFI事業を導入した場合に想定される業務範囲

本県は、県営住宅の管理を指定管理者に行わせているため、PFI事業の業務範囲は、運営・維持管理業務を含まない**BT方式**が適当

	設計	施工	工事監理	入居者移転 支援業務	余剰地 活用業務	運営・維持 管理業務
BT方式	○	○	○	○	○	×
BTO方式	○	○	○	○	○	○

○設計業務：

建替住宅の基本設計、実施設計業務及び必要な調査業務

○施工業務：

建替住宅の施工業務

○工事監理業務：

建替住宅の工事監理業務

○入居者移転支援業務：

現在の入居者を新住棟または他の県営住宅等の移転の調整、手続き等の支援業務

○運営・維持管理業務：

建替住宅の運営・修繕等の業務

民間事業者との意見交換に期待すること

○PFI事業を導入する場合の発注方法

県営住宅再整備事業へのPFI事業導入については、賛否含め様々な意見があることを認識しているが、県内では、まだ事例が少なくなじみが薄いため、PFI事業の導入する場合の発注方法や参画しやすい環境づくりについて、幅広く、意見交換を期待したい。

○事業規模の設定

県営住宅再整備事業をPFI事業により行う場合、10年程度の事業期間となるため、民間事業者には事業を確実に実施できる体力が求められることから、事業の継続及び参画しやすい環境づくりについて、幅広く、意見交換を期待したい。

○余剰地の取扱いの考え方の整理

本事業においては、余剰地が発生することが想定されるが、余剰地の活用時期が、事業の最終期（10年程度先）になるため、社会経済情勢の変化が著しい中、PFI事業の開始時期に活用方法を見通すことが困難である。

発注に当たって、余剰地活用を事業範囲に含むのか、その場合、条件設定をどうするのか参画しやすい環境づくりについて、幅広く、意見交換を期待したい。